منشـــور عام
رقم (١١) لسنة ٢٠٢٥م

بناءً على صدور القانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ م بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ، والقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥م بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بشأن عقود الإيجار المحررة في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧م والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م واستنادًا للآتي :

- القانون ١٣١ لسنة ١٩٨٤ م بإصدار القانون المدني والمعدل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م .
- القانون ٨١ لسنة ٢٠١٦ م الخدمة المدنية لائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ١٢١٦ لسنة ٢٠١٧م
- القانون ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٠م بإعادة تنظيم هيئة الأوقاف المصرية ولائحة التنفيذية.
- المذكرة المعروضة من الإدارة العامة للفتوى والعقود والمعتمدة بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٥ م في شأن آليات تطبيق أحكام القانونين رقمي ١٦٤، ١٦٥لسنة ٢٠٢٥م.

لـــــذا تقرر ما يلي:

أولا : فيما يتعلق بالقانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ م بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

تُكلف الإدارة العامة للقضايا وتنفيذ الأحكام والإدارات القانونية بكافة مناطق الهيئة بإنفاذ القانون فيما ورد به من إجراءات في شأن إنهاء عقود الإيجار محددة المدة والمحررة طبقًا للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦م باللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء .

ثانيا: فيما يتعلق بالقانون القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥م بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بشأن عقود الإيجار المحررة في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧م والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١م

١. يسري هذا القانون على جميع العقود المحررة طبقًا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧م في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

٢. تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لهذا القانون **لغرض السكني** بانتهاء مدة **السبع سنوات** من تاريخ صدور القانون ، وتنتهي عقد الإيجار الأماكن المؤجرة **لغير غرض السكني** بانتهاء مدة **الخمس سنوات** من تاريخ العمل بهذا القانون.

٣. فور انتهاء أعمال اللجان المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا القانون ونشرها في الوقائع المصرية يتم تطبيق قرارات المحافظين الصادرة في هذا الشأن من حيث تحديد الأعيان طبقًا لمناطق التقسيم المنصوص عليها إلى (مناطق متميزة ،متوسطة ، اقتصادية)

٤. تزاد القيمة الإيجارية التالية لتاريخ العمل بالقانون **وتحديداً الأول من سبتمبر ٢٠٢٥ م** وفقًا للآتي:

- تكون القيمة الإيجارية القانونية للاماكن المؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة **بواقع عشرين** مثل **القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مقداره ١٠٠٠ج ، وبواقع عشر أمثال القيمة الإيجارية السارية للاماكن بالمناطق المتوسطة وبحد ادنى ٤٠٠ج وبواقع عشر أمثال القيمة الايجارية للاماكن الاقتصادية بحد أدنى ٢٥٠ ج**
- كما يلتزم المستأجر أو من امتد له عقد الإيجار لحين انتهاء اللجان الحصر المشار إليها بالمادة ٣ من هذه القانون من أعمالها بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع ٢٥٠ ج شهريًا على أن يلتزم المستأجر أو من امتد له عقد الإيجار ابتداء من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة ٣ من هذا القانون بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة متساوية للمدة التي استحق عنها .

٥. تزاد القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير أغراض السكني خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية **اعتباراً من الأول من سبتمبر ٢٠٢٥ م** .

٦. تزاد القيمة الإيجارية المحددة وفقًا للمادتين ٤ ، ٥ من هذا القانون سنويًا بصفة دورية بنسبة ١٥٪.

٧. تكلف كافة مناطق الهيئة وإداراتها بسرعة اتخاذ اللازم وفق ما نصت عليه المادة السابعة من هذا القانون والتي حددت ضوابط الإخلاء على نحو (إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد له عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقا لمدة تزيد على سنه دون مبرر ، أو إذا ثبت أن المستأجر أو من يمتد له عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية بحسب الأحوال قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر) .

٨. **إيقاف أعمال لجان الجدك المحلية واللجنة العليا** وتحال جميع الملفات إلى المناطق الواردة منها لإعادة بحثها وتطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م والمُعدل بالقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥م بتحرير عقود إيجار محددة المدة وعلى أن تنتهي جميع المناطق من إنهاء تلك الملفات في موعد غايته شهر من صدور هذا المنشور.

ثالثًا: حال وجود غموض حول تطبيق الأحكام المشار إليها عاليه يتم طلب الإفادة من الإدارة القانونية المختصة بكل منطقة ويمكن الرجوع إلى الإدارة المركزية للشئون القانونية في شأن أي خلاف للقوننا.

رابعًا: يعمم ويأخذ معلومية القطاعات المختصة بالهيئة ومناطقها بتوقيع الاسم ثلاثي مقروء ويُسلم للإدارة المركزية للشئون القانونية للعمل به .

مع اعتبار الأمر هام وعاجل جداً .

رئيس مجلس الإدارة

أ/ خالد محمد الطيب